



All. "26"

Oggetto: Piano Attuativo PIANI - 384 - 2020 depositato con p.g.49758 il 12/03/2020 per la realizzazione di edifici residenziali in via G. Battista Vico e cessione di area destinata a parcheggio pubblico in via Firenze, loc. La Querce, in attuazione dell'area di trasformazione AT2b_10.

ISTRUTTORIA FINALE

Richiamata la precedente istruttoria del 04/06/2020

Il Tecnico istruttore

Premesso che la fase di completamento degli atti documentali ha richiesto una serrata ed intensa corrispondenza per ottenere corrette integrazioni sugli elaborati inizialmente depositati, di seguito si riassumono per completezza gli estremi della corrispondenza intervenuta richiamando la sequenza del processo istruttorio:

Partenza	Arrivo	oggetto
	p.g.49758 il 12/03/2020	Presentazione istanza cartacea
p.g. 59899 del 01/04/20		Avvio procedimento
p.g. 60176 del 01/04/20		Regolarizzazione amministrativa
15/04/20		Inoltro richiesta di pareri ai servizi interni con e-mail non protocollata
p.g. 98887 del 04/06/20		Invio richiesta di integrazioni e modifiche al richiedente
	p.g. 108201 del 19/06/20	Ricevimento di parziali modifiche ed integrazioni
23/06/2020		Richiesta di pareri ai servizi interni non protocollata (tramite Civilia)
	p.g. 128747 del 20/07/20	Ricevimento di parziali integrazioni
CETU del 22/07/2020 – seduta n.12 con Decisione n.8 – esito: sospeso per sopralluogo		
CETU del 30/07/2020 – via G.B. Vico, sopralluogo – esito: il verbale conferma la sospensione con richiesta di elaborato grafico		
p.g.142729 del 06/08/20		Richiesta di parere al Ministero Soprintendenza ai Beni Archeologici ai fini del rischio archeologico ai sensi art. 150 bis NTA del Piano Operativo
	p.g. 142729 del 06/08/20	Pervenuti 9 documenti tecnici ad integrazione/sostituzione
	p.g.158176 del 04/09/20	Pervenuta una nota da parte del Ministero Soprintendenza Beni Archeologici
p.g. 168928 del 18/09/20		Comunicazione al richiedente con esiti CETU, nota SSBAA, e richiesta di documenti integrativi
	p.g. 194689 del 21/10/20	Pervenuta una richiesta di proroga dei termini per la consegna delle integrazioni



Partenza	Arrivo	oggetto
p.g.196273 del 22/10/2020		Concessa proroga dei termini per le integrazioni
	p.g. 214207 del 18/11/20	Pervenute integrazioni parziali
	p.g. 214460 del 18/11/20	Pervenute integrazioni parziali
p.g. 234888 del 15/12/20		Seconda richiesta di parere inviata ai Servizi interni
p.g. 17196 del 26/01/21		Inoltrata una nuova richiesta di modifiche ed integrazioni
p.g. 17651 del 27/01/20		Richiesta di parere preliminare al Genio Civile
	p.g.43790 del 01/03/21	Richiesta di proroga termini integrazioni
p.g.47179 del 04/03/21		Concessa la proroga dei termini per le integrazioni
	p.g. 53063 del 12/03/21	Integrazioni parziali
p.g. 56924 del 18/03/21		Richiesta di parere ai Servizi interni di competenza
	p.g. 135734 del 05/07/21	Integrazioni parziali cartacee e con PEC
	p.g. 136169 del 05/07/21	Integrazioni parziali PEC (RZ01 + altro)
	p.g. 136171 del 05/07/21	Integrazioni parziali PEC (RZ02 FOTO+RZ10 PAESAG.+IG01+EU01) a sostituzione
	p.g. 146449 del 16/07/21	Integrazioni parziali PEC (2 tavole scarichi delle acque con files firmati digit. e corretti)
	p.g. 150171 del 21/07/21	Integrazioni parziali pec (2 contratti non registrati)
CETU del 21/07/2021– via G.B. Vico, – esito: parere favorevole nella seduta n. 11		
	p.g. 150286 del 22/07/21	Integrazioni parziali PEC (moduli 3 e 5 x deposito genio firmati P7M)
	p.g.n 153137 del 23/07/21	Integrazioni Parziali con Bozza convenzione e NTA errate
p.g. n 157377 del 29/07/2021		Comunicazione a precisazione su copia dei contratti fatti pervenire
CUAP del 02/09/2021 espressione sulla monetizzazione degli standard		
p.g. n 184439 del 14/09/2021		Deposito Piani a Genio Civile
	p.g. n 185202 del 15/09/2021	Acquisizione da parte Genio Civile
	p.g. n 202044 del 04/10/2021	Comunicazione del Genio Civile
	p.g. n 202342 del 05/10/2021	Pervenuta integrazione – schema convenzione urbanistica



Partenza	Arrivo	oggetto
p.g. n 207108 del 11/10/2021		Comunicazione sul necessario perfezionamento di atti inviati
	p.g. n 220093 del 22/10/2021	Genio Civile – richiesta di integrazioni
p.g. n 225886 del 28/10/2021		Richiesta di integrazioni per il deposito elaborati al Genio Civile
	p.g. n 241849 del 19/11/2021	Pervenute integrazioni
	p.g. n 243645 del 22/11/2021	Pervenute integrazioni (identiche alle precedenti del 19/11/2021)
p.g. n 247996 del 26/11/2021		Inoltro integrazioni a Genio Civile
	p.g. n 262323 del 17/12/2021	Esito controllo Genio Civile
	p.g. n 18270 del 27/01/2022	Pervenuti nuovi elaborati con integrazioni volontarie

1. Descrizione dell'intervento

L'intervento oggetto del presente piano consiste nella realizzazione di un complesso residenziale, in località La Macine - via G. Battista Vico, costituito da cinque corpi di fabbrica in elevato, ciascuno di due piani fuori terra oltre soffitta e piano interrato a comune. Ogni corpo di fabbrica ospita due alloggi (di cui uno ubicato al piano terra e l'altro al piano primo e soffitta) per un totale complessivo di 10 alloggi serviti da tre corpi scala. Al piano interrato sono ubicati i garages, le cantine ed una autorimessa comune. L'intervento si sviluppa su un totale di mq 969 di superficie edificata (SE), per una superficie coperta di mq 534 e per un volume edificato di mc 2542.

In base agli ultimi elaborati modificati e corretti si riscontra che il progetto presentato inizialmente su Via G.B. Vico rimane confermato per la consistenza urbanistica complessiva. Sono state effettuate modifiche all'accesso del complesso edilizio che, rispetto l'assetto planimetrico iniziale, risulta arretrato al fine di rendere più ampia la larghezza della viabilità in corrispondenza a tale accesso. Anche gli interrati sono stati arretrati di quanto necessario affinché non interferiscano con le urbanizzazioni previste su via G.B. Vico. Sullo sviluppo edilizio dell'interrato inteso come unico corpo di fabbrica si è pervenuti ad una riduzione progettuale delle superfici accessorie e dello spazio di manovra delle auto che così consente di computare e verificare quanto necessario ai sensi del Regolamento Edilizio vigente.

Sono stati modificati poi molti dettagli su richiesta dei Servizi comunali e delle note della Soprintendenza ai Beni Archeologici e del Genio Civile per quanto riguarda la sezione di scavo per la realizzazione delle fondazioni e per mantenere un adeguato allineamento e distanza dal Rio dei Malsani.

I corpi di fabbrica in progetto sono stati restituiti graficamente con immagini virtuali di confronto tra lo stato attuale con lo stato di progetto e verranno sottoposte insieme agli altri elaborati alla procedura di verifica paesaggistica tramite la Conferenza dei Servizi da indire ai sensi dell'art. 23 c. 3 della disciplina del PIT/PPR.

L'attuazione della scheda di trasformazione AT2b_10 subordina la generazione dei predetti diritti edificatori alla cessione dell'area di via Firenze – loc. La Querce, destinata a parcheggio pubblico dal Piano Operativo, di cui il progetto e la realizzazione saranno successivi ed a carico dell'amministrazione comunale.

Il Piano prevede inoltre la sistemazione del tratto terminale di via G. B. Vico con cessione di una superficie di mq 48 a titolo gratuito per l'ampliamento di detta via. Su tali aree le opere di urbanizzazione saranno scomputabili.



La criticità evidenziata più volte dal Servizio Lavori Pubblici e Mobilità U.O. Urbanizzazioni Private che rilevava la necessità di ricondurre l'andamento della recinzione e del marciapiede di progetto ad un allineamento più razionale che salvaguardi sia le percorrenze pedonali che lo scambio dei veicoli, espressa anche in data 23/04/2021, si ritiene in parte superata con le modifiche ed integrazioni progettuali depositate in data 05/07/2021. Si osserva che l'assetto stradale di via G.B. Vico mantiene potenziali criticità in quanto la larghezza stradale non consente l'inserimento adeguato di marciapiedi ambo lati e questo potrebbe richiedere provvedimenti limitativi quali l'istituzione di una zona a traffico limitato.

Il piano non prevede il reperimento degli standard urbanistici dovuti, pari a mq 348, che pertanto dovranno essere totalmente monetizzati, come peraltro ammesso dalla scheda dell'area di trasformazione AT2b_10. La Commissione Consiliare Permanente n. 4 Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile si è espressa in data 02/09/2021 in merito alla destinazione dell'importo della monetizzazione stabilendo che "...sia versato in apposito capitolo di bilancio destinato alla riqualificazione del giardino di via Antonio Pacinotti – Loc. La Macine”

2. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO Via G.B. di Vico / via Firenze			
PARAMETRI URBANISTICI	STATO ATTUALE	PIANO OPERATIVO	PIANO ATTUATIVO
Destinazione d'uso	incolto/incolto	residenza/parcheggio	residenza/parcheggio
Superficie territoriale St (mq)	2459/1978	2452/1978	2459/1978
Superficie fondiaria Sf (mq)		2452	2397,5
Volume (mc)			2542
Superficie coperta Sc (mq)			533,89
Rapporto copertura Rc (%)		40	21
Superficie permeabile Sp (mq)		613	982,21
Superficie edificata/edificabile Se (mq)		886	886+83*=969
Altezza massima H max (ml)		7,5	7,2
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)		348	0

*L'incremento di Superficie edificabile di 83 mq deriva dalla volontà di applicare i criteri di sostenibilità definiti da regolamento regionale con Delibera di Giunta Regionale 1330/2016. La corretta attribuzione dovrà essere verificata in fase di Permesso di Costruire dal Servizio preposto.

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI - Via G.B.di Vico				
			dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	Mc 2542,4	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	384,40	384,4
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			384,40	384,4

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)-Via G.B.di Vico / via Firenze							
				dovuto		realizzato	
				proposto	verificato dagli uffici	proposto	verificato dagli uffici
Residenziale	Se (mq)	24 mq/abitante*	348	348	0	0	
TOTALE				348	348	0	0
Standard da monetizzare (art. 26 NTA)	mq		348	348			

*Ai fini del calcolo degli standard dovuti, gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di "Se" residenziale.



AREE IN CESSIONE	
AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE <i>(*) Dalla somma dei valori catastali il risultato è 1942 mq</i>	Mq 1978*
STANDARD URBANISTICI	
Verde e sport	mq -----
Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili	mq -----
Istruzione	mq -----
Servizi ed attrezzature	mq -----
URBANIZZAZIONI PRIMARIE	
Strade	Mq 48
EVENTUALI AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PIANO	
	Mq -----
TOTALE AREE IN CESSIONE	Mq 2026

3. Elaborati definitivi

A seguito delle integrazioni pervenute in data 05/07/2021, 16/07/21, 22/07/21, poi parzialmente modificate ed integrate con quanto pervenuto in data 19/11/2021 e il 27/01/22 è stato composto l'insieme degli elaborati definitivi e firmati digitalmente:

Denominazione files	Protocollo e data di ricevimento
01_IG 01_Inquadramento generale	p.g.n.42875 del 25/02/2022
02_RZ 01_Relazione generale	p.g.n.136171 del 14/07/2021
03_RZ 02_Documentazione fotografica	p.g.n.241849 del 19/11/2021
04_EA 01.1_Stato Attuale via Vico – Rilievo Lotto (planimetria e profilii terr.li)	p.g.n.135734 del 05/07/2021
05_EA 01.2_Stato Attuale via Firenze – Rilievo suoli (planimetria)	p.g.n.135734 del 05/07/2021
06_EA 01.3_Stato Attuale via Vico – sovrapposizione topografico catastale	p.g.n.243645 del 22/11/2021
07_EA 01.4_Stato Attuale via Firenze – sovrapposizione topografico catastale	p.g.n.243645 del 22/11/2021
08_EA 01.5_Stato Attuale via Firenze – individuazione servitù fognatura	p.g.n.243645 del 22/11/2021
09_EP 01.1_EP02_Progetto - planimetria e piante	p.g.n.18270 del 27/01/2022
10_EP 02_Progetto – sezioni e prospetti	p.g.n.18270 del 27/01/2022
11_EP 03_EP 04_ aree permeabili e conteggi urbanistici	p.g.n.243645 del 22/11/2021
12_EP 06_Render	p.g.n.243645 del 22/11/2021
13_Relazione paesaggistica	p.g.n.136171 del 05/07/2021
14_Schema di confronto con le prescrizioni paesaggistiche	p.g.n.135734 del 05/07/2021
15_Documentazione fotografica integrativa (per via G.B.Vico)	p.g.n.135734 del 05/07/2021
16_EU 01_relazione tecnica illustrativa	p.g.n.135734 del 05/07/2021
17_EU 02.1_EU 03.1 elaborati di urbanizzazione primaria	p.g.n.243645 del 22/11/2021
18_ES 01_ Stato sovrapposto – planimetria e sezioni (Via Vico)	p.g.n.18270 del 27/01/2022
19_Valutazione previsionale del clima acustico	p.g.n.135734 del 05/07/2021
20_Relazione geologica via Vico	p.g.n.136171 del 05/07/2021
21_Relazione integrativa geologica via Vico – via Firenze	p.g.n.243645 del 22/11/2021
22_ISD001C–raccolta scarichi e ubicazione delle vasche di laminazione delle acque meteoriche	p.g.n.135734 del 05/07/2021
23_ISD002C– raccolta acque meteoriche	p.g.n. 135734 del 05/07/2021
24_Norme tecniche di attuazione del piano	p.g.n.42875 del 25/02/2022



4. Considerazioni d'ufficio per la valutazione dell'intervento da parte della Commissione Urbanistica

Ai fini della redazione della proposta di delibera consiliare si precisa che nell'atto di cessione di preliminari di compravendita, sottoscritto il 08/09/2021 e registrato a Prato il 10/09/2021 al n.11572, NIGRO srl cede i diritti acquisiti da Fraries srl sull'area di via Firenze loc. La Querce, a PIDA spa. **Pertanto il piano attuativo diverrà efficace solo alla presentazione di valido titolo di proprietà da parte di PIDA spa per l'area di via Firenze che la scheda di trasformazione AT2b_10 del Piano Operativo stabilisce in cessione a titolo perequativo.**

Si fa presente infine che dall'istruttoria del Servizio SI Patrimonio e Sport - U.O. SI01 – Consistenza Patrimoniale - del 20/01/2022 risulta che gli elaborati del piano evidenziano dei disallineamenti fra lo stato dei luoghi rilevato e la situazione catastale che richiedono i seguenti ulteriori approfondimenti e adempimenti da attuarsi ai fini della firma della convenzione urbanistica e della contestuale stipula dell'atto di cessione dell'area destinata a parcheggio:

- sul confine nord-ovest provvedere all'accertamento per regolazione di confine;
- sul confine nord, la ricostruzione del Tipo Mappale e Frazionamento prot. 77724/1995 ha evidenziato scostamenti tali da fare supporre l'esistenza di un non corretto inserimento in mappa di tale atto di aggiornamento e pertanto devono essere depositate le occorrenti istanze di correzione, presso l'A.d.T. di Prato;
- sul lato sud-ovest, a margine della sede stradale della Via Firenze, deve essere verificato l'eventuale interessamento delle particelle nn. 1077 e 1618, foglio 67 Catasto Terreni del Comune di Prato, fra le aree destinate a parcheggio pubblico e previste in cessione al Comune dalla scheda dell'area di trasformazione AT2b_10; occorre inoltre verificare se i suoli in questione siano stati o meno in passato interessati da procedure espropriative promosse dall'Ente Provincia di Firenze oltre che esperire ogni verifica in merito al tipo di frazionamento risalente al 1968, citato nella relazione prodotta il 22/11/2021;
- sul lato nord-est, analoghe verifiche di cui al punto precedente devono essere effettuate per le particelle nn. 1109 e 1111, foglio 67 Catasto Terreni del Comune di Prato.

Qualora dalle suddette verifiche risulti che ulteriori particelle, attigue a quelle oggetto del piano, interessano per porzione le aree destinate a parcheggio pubblico (previste in cessione al Comune dalla scheda dell'area di trasformazione AT2b_10), la convenzione urbanistica da stipulare ai fini del rilascio del titolo edilizio dovrà prevedere la cessione di dette porzioni, se non già di proprietà comunale, adeguando la premessa e l'art. 5.

A fronte di quanto espresso nella presente istruttoria si rimette il parere finale sull'intervento alle valutazioni della Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile"

L'istruttore tecnico
Arch. Stefano Tonelli

Il responsabile U.O. Piani attuativi
Arch. Sonia Leone

Firmato da:

Sonia Leone

codice fiscale LNESNO66P68G999C

num.serie: 15387072

emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2

valido dal 21/10/2019 al 21/10/2022

Stefano Tonelli

codice fiscale TNLSFN64H14G491P

num.serie: 15397363

emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2

valido dal 21/10/2019 al 21/10/2022